Beantwoording verhelderende/technische vragen

Vragen gesteld:
Via email d.d.: 12 januari 2023

Vragensteller: T. Brouwers **Partij:** PNL

Portefeuillehouder: R. van den Berkmortel

Onderwerp: RIB woningbouw

Vraag:
De RIB over woningbouw laat in bijlage 1 woningvoorraad zien dat er in Laarbeek 438 woningen leeg staan. Op het totaal is dit 4,5%. Een leegstand van 1 of 2% is normaal. Dit lijkt zonder onderbouwing een groot aantal. Zo is het meer dan de helft van het minimum aantal te bouwen woningen.
Wij zouden graag een nadere onderbouwing van dit cijfer zien. In de bijlage is de leegstand per dorp gesplitst naar goedkoop/sociaal, middel en duur.
Dus onze vragen zijn:
1. Wat zijn de oorzaken van de leegstand?
2. Hoe lang mag een huis onbewoond zijn?
3. Heeft de gemeente een rol in het terugdringen van leegstand?
4. Hoeveel woningen zijn van corporaties en van particuliere eigenaren?
5. Wat is het gemiddelde leegstand percentage van vergelijkbare dorpen?

Antwoord:

1. **Wat zijn de oorzaken van de leegstand?**

De cijfers in bijlage 1 van de Raadsinformatiebrief laten een leegstand zien van 438 woningen, dit is 4,4% van de woningen. Deze cijfers zijn gebaseerd op de cijfers van de WOZ, waarbij is gekeken of er vanuit de WOZ wel of niet een gebruiker van de woning is. Hieruit blijkt dus dat 438 woningen geen gebruiker hadden op 1 januari 2022. Wanneer deze cijfers naast de Basisregistratie Personen (BRP) worden gelegd, blijkt dat er op 138 van de 438 adressen huishoudens ingeschreven staan. Dit zou de leegstand al verminderen naar 250 woningen.

Daarnaast doet het CBS ook onderzoek naar leegstand. Zij gebruiken hiervoor een andere meetmethode waardoor de CBS-cijfers een ander leegstandspercentage laten zien. Het CBS hanteert een nauwere definitie van leegstand en gebruikt, naast de WOZ, ook de Basisregistratie Personen (BRP), Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG), de Landelijke Voorziening Waardering Onroerende Zaken (LV WOZ) en het Handelsregister (HR). Hierdoor komt het CBS op een lager leegstandscijfer uit dan Laarbeek. Het CBS geeft voor 2022 een

leegstand van 170 woningen aan in gemeente Laarbeek, dit is 1,7%. Daarmee scoort Laarbeek beter dan het landelijke gemiddelde van 2,25% voor woningen in 2022.[1]

De precieze oorzaken van de woningleegstand in Laarbeek zijn niet met zekerheid te zeggen omdat het om woningen gaat die niet in het bezit zijn van de gemeente. Leegstand kan diverse oorzaken hebben, mogelijk oorzaken zijn:

- De koopprijs is te hoog waardoor de woning niet wordt verkocht;
- De huurprijs is te hoog waardoor de woning niet wordt verhuurd;
- Er worden onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd in de woning. Dit is bijvoorbeeld regelmatig het geval bij woningen van de woningcorporatie, zij voeren het onderhoud van de woning uit als de vorige huurder het huurcontract heeft opgezet en het huurcontract van de nieuwe huurder nog niet is ingegaan. In de tussenperiode staat de woning leeg;
- Er moeten nog onderhoudswerkzaamheden worden uitgevoerd in de woning voordat deze bewoonbaar is;
- De eigenaar heeft geen plannen om de woning te bewonen, verkopen of verhuren;
- De woning wordt illegaal bewoond waardoor er geen bewoners zijn geregistreerd op het adres.

2. Hoe lang mag een huis onbewoond zijn?

Op dit moment is er in de gemeente Laarbeek geen wettelijke termijn verbonden aan de maximale leegstandsperiode van een woning. Een woning mag voor onbeperkte duur onbewoond zijn.

3. Heeft de gemeente een rol in het terugdringen van leegstand?

De leegstand zo laag mogelijk houden is een wenselijke situatie in Laarbeek, gezien de hoge vraag naar woningen. Mogelijk instrumenten daarvoor zijn:

Leegstandsverordening

Het is een mogelijkheid om een leegstandsverordening in te stellen. Deze verordening maakt het mogelijk dat eigenaren van leegstaande panden (waaronder woningen) bij een leegstand van minimaal zes maanden verplicht zijn deze leegstand bij de gemeente te melden. Het niet naleven van deze meldingsplicht kan in het uiterste geval resulteren in een bestuurlijke boete. De meldingsplicht biedt de gemeente de mogelijkheid om met de eigenaar in contact te komen om de situatie te bespreken en samen tot een passende oplossing te komen.

Huisvestingsverordening

De gemeente is verplicht om voor 1 januari 2024 een huisvestingsverordening te hebben met een urgentieregeling. Een ander thema dat ook in een huisvestingsverordening opgenomen kan worden, is een zelfbewoningsplicht voor nieuwbouwwoningen. De mogelijkheid hiervoor wordt momenteel onderzocht.

---

[1] CBS (2022). https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2022/50/minder-leegstaande-woningen-kantoren-en-winkels

4. **Hoeveel woningen zijn van corporaties en van particuliere eigenaren?**

Van de 9.852 woningen in gemeente Laarbeek (peildatum 1 januari 2022) zijn er 2.200 woningen in het bezit van een woningcorporatie, 246 woningen in het bezit van bedrijven en 7.406 woningen in het bezit van een particuliere eigenaar.
Van de 438 leegstaande woningen zijn er 89 woningen in het bezit van een woningcorporatie en 349 van een particuliere eigenaar.

5. **Wat is het gemiddelde leegstand percentage van vergelijkbare dorpen**

Onderstaande tabel geeft de leegstandscijfers van alle Peelgemeenten weer, aan de hand van de cijfers van het CBS. Deze tabel laat zien dat Laarbeek vergelijkbare cijfers kan opleggen ten opzichte van de andere Peelgemeenten.

Gemeente	**Totale woningvoorraad**	**Leegstand**	**Percentage**
Asten	7.150	120	1,7%
Deurne	14.170	260	1,8%
Gemert-Bakel	12.860	220	1,7%
Helmond	41.890	650	1,6%
Laarbeek	9.860	170	1,7%
Someren	8.360	120	1,4%

Bron: CBS (https://dashboards.cbs.nl/v3/landelijke_monitor_leegstand/#shiny-tab-home)

Datum beantwoording: 24 januari 2023